

COMPTE-RENDU DU CONSEIL MUNICIPAL DU 23 AVRIL 2024



Mairie de TILLOY ET BELLAY
25 route nationale
Tel : 03.26.66.90.69
Mail : mairie.tilloyetbellay@orange.fr
Site : www.tilloy-et-bellay.fr

Ordre du jour :

- Présentation de l'état d'avancement du PLUI

En présence de :

M. Christian CARBONI, Maire,
Mme Angélique CHASSAING, MM. Pascal CACHIER,
Jean-Baptiste MICHEL et Olivier RAGOUILIAUX,
Christophe TESTI.

Absents :

MM. Freddy LALLEMANT, Florian LE ROUX, Mmes
Melissa PARISOT et Marie DAVERDON

M. le Maire déclare la séance ouverte à 19h05

M. Christophe TESTI est nommé secrétaire de séance.

M. le Maire donne la parole à Mme Brigitte CHOCARDELLE, 2^{ème} vice-présidente de la Communauté de communes de Suippes, déléguée à l'urbanisme, les mobilités et la politique de l'habitat, qui présente Mme Madeline TETTARD, chargée d'étude à l'agence d'urbanisme et de développement de l'agglomération et du pays de Châlons en Champagne.

Mme Brigitte CHOCARDELLE explique aux membres du conseil présents que la carte communale actuelle va être remplacée par le PLUI pour les 16 communes, en laissant Suippes et Sommepey-Tahure qui ont été classés respectivement bourg-centre et bourg émergent par le SCoT de Châlons (Schéma de Cohérence Territoriale, qui détermine l'organisation spatiale et les grandes orientations de développement du territoire).

Une carte est projetée. Mme Brigitte CHOCARDELLE indique que la carte communale actuelle est bien différente de la carte présentée, qui est un nouveau périmètre à urbaniser.

Sur la carte, les zones orange sont les zones constructibles dites « dents creuses », et en rouge les périmètres d'élevage.

Mme Brigitte CHOCARDELLE ajoute que les constructions agricoles étaient jusque-là en dehors, que c'est en cours de changement pour les remettre dans la zone (constructions agricoles contiguës à l'enveloppe à urbaniser). Ainsi ces constructions agricoles réintégrées dans la zone à urbaniser, en cas de changement, pourraient être transformées et devenir des habitations au lieu de friches. Cette insertion donne plus de souplesse à ces zones.

Mme Madeline TETTARD précise que la chambre d'agriculture pourrait s'y opposer, aujourd'hui cette intégration est encore incertaine. Une rencontre avec la chambre d'agriculture sera organisée au mois de mai.

M. Christophe TESTI demande s'ils ont le pouvoir décisionnaire ?

Mme CHOCARDELLE répond que oui et qu'il n'y a pas d'obligations pour eux de nous suivre ; une motivation bien argumentée est nécessaire.

M. Christophe TESTI demande si en cas de changement de destination d'une construction agricole elle passe en zone orange « dents creuse » ?

Mme CHOCARDELLE répond que non, elle est mobilisable dès le changement.

Mme CHOCARDELLE explique que le SCoT a donné un nombre d'hectares à répartir aux communes et que pour Tilloy et Bellay, le lotissement est déjà compté en extension car le permis d'aménager date de 2020, après l'approbation du SCoT.

M. le Maire répond qu'on lui avait affirmé lors du dépôt que celui-ci ne serait pas comptabilisé, et qu'il trouve que la commune est ainsi lésée.

Mme CHOCARDELLE répond qu'à ce jour, Tilloy a consommé les terrains (9 en extensions et 1 dans la zone rouge). Il est admis que Tilloy a une dynamique importante, mais le SCoT ne veut pas d'autres extensions sur la commune. Les constructions devront se faire dans les dents creuses.

Mme Madeline TETTARD précise que l'enveloppe terrains est valable jusqu'en 2030, qu'avec la loi ZAN, le SCoT va évoluer et qu'il faudra faire avec ce que le SCoT a écrit, il sera possible de faire un échancier de zones à ouvrir dans 10 ans ou plus.

M. le Maire dit trouver cela très injuste car il n'a été sollicité dans aucune discussion avec le SCoT, et que la sentence tombe sans compromis.

M. Olivier RAGUOULLIAUX dit que c'est restrictif et que cela freine les communes dans leur développement.

Mme CHOCARDELLE ajoute que la commune de Tilloy est compacte. Aujourd'hui une loi est en cours d'élaboration, avec laquelle on pourrait octroyer un hectare de plus par commune, mais le décret n'est pas sorti. Ici sur Tilloy et Bellay ce serait justifiable puisque le lotissement a eu du succès, il faut motiver la demande par un écrit avec le nombre de PC depuis plusieurs années.

M. le Maire dit qu'il pense qu'il ne faut pas figer le nombre de terrains par commune mais faire suivant les demandes. L'état donne à la Communauté de communes un nombre de mètres carrés, et c'est à la Communauté de communes de s'arranger.

Mme CHOCARDELLE répond que la commune de Tilloy est plus dynamique que d'autres, il faudrait demander à la DDT de donner plus de surface. Une solution pour permettre de gagner de la surface est de placer une partie des parcelles constructibles en UJ (jardin) de façon à ne pas consommer des surfaces constructibles pour rien, étant donné que le classement en jardin permet de faire une piscine, un abri de jardin ou un garage.

M. Jean-Baptiste MICHEL fait remarquer qu'il y a une erreur sur la zone constructible du lotissement. Est-ce possible de le changer ?

Mme CHOCARDELLE répond que oui, ils viennent justement dans les communes pour rencontrer les élus, être au plus près du terrain et vérifier, rectifier ce qui ne va pas.

Les différents classements sont :

- UX : domaine public (salle des fêtes, mairie, parking, captage, cimetière...)
- NX : domaine public en dehors de la commune
- PC : bande de jardin à rectifier. M. le maire précise qu'il manque des choses.
- BL : à modifier.

M. Le Maire demande quel est le classement pour le Neuf Bellay, le Vieux Bellay et Porcibel, le terrain du captage et la stèle du Neuf Bellay ? Au niveau du captage il y a une habitation, qu'en est-il de son classement également ?

Mme TETTARD répond que ce sera très difficile d'y faire construire car le SCoT ne veut pas de construction à l'extérieur.

Ces situations restent à étudier afin de les classer au mieux.

M. le Maire demande s'il y a d'autres questions ou des observations.

M. Christophe TESTI demande si la zone classée en A devient urbanisable ?

Mme CHOCADELLE répond que la zone en bleue devient rouge (urbanisable si elle se trouve près de la zone rouge).

Monsieur le Maire demande s'il y a d'autres questions, personne ne prenant la parole, M. le Maire remercie les intervenants et les membres présents et lève la séance.

La séance est levée à 20h33.